MEIERIJSTAD

NOTITIE BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN AMBTELIJKE WIJZIGINGEN

bestemmingsplan
‘Korstenhof Zuid Boerdonk’

College B&W 24 september 2024
Gemeenteraad 7 november 2024

Inhoud

1. Inleiding **2**
2. De procedure **3**
3. Zienswijzen **3**
4. De ontvankelijkheid **3**
5. Leeswijzer **3**
6. Reactie op de zienswijzen **4**
Provincie Noord-Brabant **4**
1.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling 4
1.2 Toepassing van de lagenbenadering 4
1.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap 4
Waterschap Aa en Maas **5**
2.1 Pro forma zienswijze 5
7. Ambtelijke wijzigingen **6**
8. Conclusie en advies **7**

1. Inleiding

De gemeente Meierijstad is voornemens om de kern Boerdonk uit te breiden in westelijke richting met de woonwijk Korstenhof Zuid. Boerdonk is een kern gelegen in het zuidoosten van de gemeente Meierijstad. Het dorp heeft circa 800 inwoners. De uitbreiding vindt plaats in de buurt van de Pastoor van Schijndelstraat, Geluckweg en Veerstraat. Beoogd wordt om maximaal 80 woningen planologisch mogelijk te maken, die met zorg worden ingepast in de omgeving.
De gemeente Meierijstad is voornemens om ten westen van Boerdonk gronden, in eigendom van de gemeente, te ontwikkelen tot woningbouwlocatie Korstenhof Zuid. In 2022 heeft de gemeente Meierijstad dit project aangewezen als onderdeel van de versnellingsopgave voor woningbouw. Korstenhof Zuid zal gefaseerd ontwikkeld worden.
Het projectgebied kent op basis van de vigerende bestemmingsplannen verschillende bestemmingen. Een woningbouwontwikkeling is op basis van deze bestemmingsplannen niet mogelijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

2. De procedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’ is op 21 december 2023 gepubliceerd in het gemeenteblad Meierijstad en de Staatscourant.
Het ontwerp van het bestemmingsplan ‘Korstenhof Zuid Boerdonk’ en de bijbehorende stukken hebben met ingang van 22 december 2023 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan via www.ruimtelijkeplannen.nl digitaal raadpleegbaar geweest. Gedurende de genoemde termijn van zes weken kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van Meierijstad.

3. Zienswijzen

De volgende zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp bestemmingsplan:

1. De provincie Noord-Brabant heeft digitaal op 17 januari 2024 een zienswijze ingediend;
2. Het waterschap Aa en Maas heeft digitaal een pro-forma zienswijze ingediend op 24 januari 2024.

4. De ontvankelijkheid

De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk.

5. Leeswijzer

In onderdeel 6 van deze notitie wordt inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

6. Reactie op de zienswijzen

Provincie Noord-Brabant

1.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven: “Het plan ligt voor de helft in bestaand stedelijk gebied en voor de helft in gemengd landelijk gebied/verstedelijking afweegbaar. Het plan betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling. Daarom dient in de toelichting in te worden gegaan op artikel 3.42 IOV en dient onderbouwd te worden waarom dit een stedelijke ontwikkeling betreft. Daarnaast zullen de voorwaarden in dit artikel uitgewerkt dienen te worden. Bij het realiseren van een duurzame stedelijke ontwikkeling is het van belang dat de ontwikkeling ook een duurzame afronding bevat. Een duidelijke afronding ontbreekt aan de zuidzijde van de Veerstraat.”

Beantwoording: In de toelichting van het bestemmingsplan is in hoofdstuk 3.2.2 een onderbouwing opgenomen waarbij wordt ingegaan waarom het bestemmingsplan voldoet aan de opmerkingen van de provincie Noord-Brabant.

1.2 Toepassing van de lagenbenadering

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven: “Op grond van artikel 3.7. IOV moet bij iedere nieuwe ontwikkeling de lagenbenadering worden toegepast. De lagenbenadering is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen en uitgewerkt. Echter missen wij de conclusie waarom woningbouw op deze locatie voorstelbaar is vanuit de lagenbenadering.”

Beantwoording: De conclusie waarom de ontwikkeling voorstelbaar is vanuit de lagenbenadering is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

1.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap

De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven: “Artikel 3.9. IOV bepaalt dat een bestemmingsplan die een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in het landelijk gebied dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Deze verbetering moet financieel, juridisch en feitelijk zijn geborgd in het plan.

De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkeling. Dat betekent dat vanuit kwaliteitsverbetering van het landschap een investering van 1% van de gronduitgifteprijs geïnvesteerd dient te worden in het landschap. Deze berekening ontbreekt in de toelichting.

In het voorliggende bestemmingsplan is nu enkel geborgd dát er een landschappelijke inpassing moet worden opgesteld. Over de inhoud van de landschappelijke inpassing staat alleen genoemd in de toelichting dat de volledige landschappelijke inpassing later wordt opgenomen en uitgewerkt. Dit is in strijd met artikel 3.9. IOV. Wij moeten namelijk in deze fase van de ontwikkeling kunnen beoordelen of er voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap ontstaat. Deze beoordeling is nu niet mogelijk. Bovendien gaat de kwaliteitsverbetering van het landschap over een verbetering van het landschap in het buitengebied en betreft het geen stedelijk groen.

Daarom staat de landschappelijke inrichting los van het opstellen van het stedenbouwkundig plan. Wij vragen de gemeente om een landschappelijke inpassing op te stellen en deze inpassing voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan met ons te bespreken."

Beantwoording: In de toelichting van het bestemmingsplan is een berekening opgenomen, welke aantoont, op welke manier de 1% gronduitgifteprijs wordt geïnvesteerd in het landschap. De landschappelijke inpassing is opgenomen in de bijlagen bij de toelichting. In de regels van het bestemmingsplan is artikel 5.5.5 opgenomen, welke verplicht dat de maatregelen van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering nagekomen moeten worden.

Waterschap Aa en Maas

2.1 Pro forma zienswijze

Het waterschap Aa en Maas heeft een pro forma zienswijze ingediend. Op een later tijdstip heeft het waterschap aangegeven dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen waterschapsbelangen van toepassing zijn.

7. Ambtelijke wijzigingen

Er is een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd met de nieuwe versie van het bestemmingsplan. Hieronder is uiteengezet wat de ambtelijke wijzigingen zijn.

Stedenbouwkundige planopzet

De stedenbouwkundige planopzet is aangepast ten opzichte van de vorige versie. De voornaamste aanpassing is de situering van de woningen aan de randen van het plangebied, met uitzondering van de zuidwestelijke zijde. Door deze situering is er plaats voor een grote groene zone in het hart van het plangebied. Hier is ruimte voor wateropvang, groen en speelvoorzieningen.

Archeologie

Ten behoeve van het uit te voeren proefsleuvenonderzoek is er een Programma van Eisen opgesteld. Het Programma van Eisen is opgenomen als bijlage 16 van deze plantoelichting. In het bestemmingsplan is voor de zones waar nader onderzoek nodig wordt geacht een dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ opgenomen. Deze dubbelbestemming beschermt het archeologisch bodem archief tegen ongewenste ingrepen. Deze bescherming is uitgebreid ten opzichte van de vorige versie.

Bodem

Op het advies van onze adviseur ‘bodem’ is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksresultaten hebben aangetoond dat er geen beperkingen gelden in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

Licht

Er is een nieuw lichtontwerp opgesteld. Hiermee is het doel bereikt om zowel te voldoen aan de aanbevelingen van onze lichtspecialist (het voorkomen van lichthinder) als aan de aanbevelingen van de KNVB (sport).

Parkeren

Om voldoende parkeerplaatsen te kunnen realiseren is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van groen – parkeren’ toegevoegd.

Omgevingsdialoog

Op donderdag 7 december 2023 is een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Een verslag van de inloopavond is toegevoegd als bijlage 17 bij de plantoelichting. De avond is bezocht door circa 150 belangstellenden.

Aaneengebouwd
De nieuwe versie van het bestemmingsplan limiteert het aantal aaneengebouwde woningen tot een maximum van 7.

8. Conclusie en advies

De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassen van het plan. De opmerkingen van de provincie Noord-Brabant zijn verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In onderling overleg heeft de provincie aangegeven dat de aanpassingen akkoord zijn.

De pro forma zienswijze van het waterschap Aa en Maas heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.